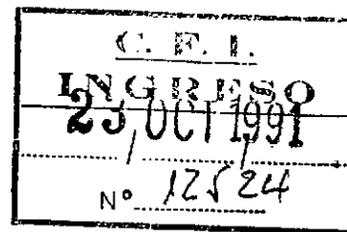


Córdoba, 22 de Octubre de 1991.-

Sr. Secretario General
Consejo Federal de Inversiones
Ing. Juan José Ciáccera

S _____ D



De mi mayor Consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., como Experto Contratado, a los efectos de elevar el Informe Final del Estudio de un Programa de Infraestructura Turística de uso múltiple -"Conexión Cosquín - Pan de Azúcar Unquillo", del cual soy Director.-

El mismo se presenta con demora aún sobre la prórroga solicitada debido a razones de salud personal y familiar que me impidieron finalizar el Estudio en los tiempos previstos.

Sin otro particular lo saludo a Ud., muy atentamente.-

Cr. Damian Rojas

35622



Consejo Federal de Inversiones.

Estudio de un programa de inversiones de infraestructura turística, de uso múltiple.

Conexion: Cosquín - Pan de Azúcar - Unquillo.

Experto: Damián ROjas.

0/1439
R26
II

I 2111
L 320
280

ESTUDIO DE UN PROGRAMA DE INVERSIONES DE INFRAESTRUCTURA TURIS-
TICA DE USO MULTIPLE.-

CONEXION: Cosquín - Pan de Azúcar - Unquillo

Índice Temático

Contenido

Etapa II

1.5	Legislación Turística	1
2.	Consultas con autoridades públicas y fuerzas vivas	2
3.	Conclusiones sobre la oferta de atractivos, infraestructura, equipamiento, servicios y legislación.-	2
4.	Demanda	4
4.1	Demanda actual	4
4.2	Influencia de la estacionalidad	5
4.3	Tendencias cualitativas y cuantitativas	6
5.	Diagnostico	8
5.1	Compatibilización entre la oferta y la de- manda	9
5.2	Zonificación Resultante	10
	Centros Turísticos	10
	Equipamientos Específicos	12
	Situación Vial	16
	Acciones y Obras en curso	17
5.3	Situación Económico - Financiera	17
5.3.1	Ciclo Económico de los negocios	18
5.3.2	Necesidades y Fuentes financieras del giro	18
5.3.3	Capacidad de reinversión	20
6.	Conclusiones y recomendaciones	21

1.5. Legislación turística

Desde el momento en que fuera solicitado el estudio presente: a la actualidad, el país ha vivido un profundo cambio en su política económica, que / llevó a muchos de los actores decisores respecto a las inversiones en turismo, o en áreas complementarias, a tener actitudes cautelosas, cuando / no dubitativas, respecto a posibles acciones futuras, esto repercutió en la posibilidad de adelantar el contenido de los informes sucesivos de acuerdo a lo previsto. En la oportunidad de realizar el último informe // existe una claridad mayor sobre las condiciones y reglas del juego dentro de las que posiblemente se desenvuelva el quehacer económico, lo que posibilita incorporar los puntos de informes precedentes con conclusiones y / recomendaciones modificadas respecto a los que se hubieran dado hace más de seis meses.

La Ley N° 7232 y su Decreto Reglamentario N° 4557 establecen las áreas y acciones promovidas con desgravaciones impositivas para las inversiones / privadas afectadas, directa o indirectamente, a las actividades turísticas; constituyéndose en los instrumentos por los que se podía suponerse / que podrían existir inversores privados que se interesasen por propuestas como las que se consideran en el presente estudio.

El área total del presente estudio está incluído dentro de la "zona de promoción A", según lo establece el art.2°, que gozaba de beneficios significativos por exenciones de pagos de impuestos sobre ingresos brutos (100% durante diez años, art.11.- 1).- I), Impuestos inmobiliarios (100% durante doce años, art.11.- 1).- II) e Impuesto a los Sellos (100% durante doce años, art.11.- 1).- III) cuando se trate de construcciones y equipamientos de establecimientos nuevos destinados a la explotación de los alojamientos turísticos. También se daban ventajas importantes para las inversiones en obras de infraestructura y equipamiento destinadas a la iniciación de Congresos, Convenciones, Ferias y Actividades Culturales, Deportivas y recreativas (art.3° inc. c y d) y una serie de otros beneficios para los inversores que se desagregan en diez incisos que comprenden prácticamente todo el espectro posible de inversiones que en este estudio pudieran haber sido consideradas.

En la redacción del párrafo se utiliza el tiempo pasado, pues por la situación de "Emergencia Nacional" en la Provincia de Córdoba se adoptaron medidas de emergencia tendientes a reducir o anular el déficit fiscal, lo que llevó a que las disposiciones de la Ley N° 7232/85 perfieran efectividad, de forma tal que los antecedentes legales no tienen utilidad presente, si es que la propuesta podía tener en cuenta las ventajas fiscales que dicha Ley brindaba.

2. Consultas con autoridades públicas y fuerzas vivas

A lo largo del tiempo se fueron realizando rondas de consultas con autoridades municipales, que en general marcaron una evolución desde un moderado optimismo hasta la última mantenida el 31/VII con representantes de dos intendencias (Unquillo - Salsipuedes), en que se planteó la falta de interés para llevar a cabo emprendimientos que comprometieran acciones municipales, por entender que / la actual situación de transición no les permite encarar obras o servicios que excedan a los habituales e imprescindibles. (Cabe puntualizar que en Córdoba, / por su nueva Constitución Provincial, los municipios pueden cobrar impuestos / para ejecución de obras públicas, además de las tasas retributivas de servicios)

Los representantes de las fuerzas vivas, en general, plantearon requerimientos para el Sector Público, antes que propuestas de acción coordinadas en inversiones de riesgo o en prestaciones de servicios. La excepción a la descripción precedente fueron los representantes de la ex Minera Unquillo S.R.L., empresa que brada antes de la iniciación del presente estudio, quienes veían en la construcción o mejoramiento de un camino la posibilidad de disminuir su quebranto en base al usufructo de los stocks de áridos obrantes en la planta.

De lo reseñado se desprende la falta de estímulos presentes para la reactivación de la actividad turística. Los representantes del Sector Público tienen en estos momentos más urgencias por disminuir gastos para lograr el equilibrio presupuestario, antes que pensar en la realización de nuevas obras o servicios, y / los representantes del Sector Privado aceptan que el turismo interior está en retroceso (cosa que se podrá comprobar objetivamente por datos que se presentan más adelante) y no tienen motivaciones para asumir inversiones de riesgo.

3. Conclusiones sobre la oferta de atractivos, infraestructura, equipamiento, servicios y legislación

Luego de las consultas realizadas con los sectores afectados por posibles inversiones dedicadas a la actividad turística y la lectura de los antecedentes que / para la zona de interés obran en la Secretaría de Turismo y en el Ministerio de la Función Pública y de la Reforma Administrativa, el repertorio de posibles / inversiones a considerar queda reducido a las siguientes:

- 1) Construcción de endicamientos y balnearizaciones continuadas a lo largo / del Arroyo de Cabana, desde Los Quebrachitos, hasta Unquillo (con tres localizaciones candidatas seleccionadas por el Ing. Agr. Pedro Lazzarini, ex Intendente de Unquillo).

- II) Construcción de un Centro recreacional y de alojamiento para la promoción de la práctica de "aladeltismo" en el paraje del "Pan de Azúcar".
- III) Pavimentación o "Mejoramiento" del Camino 6 de setiembre o uno de mayor / extensión que conecte la R.N.9 (norte) con el Valle de Punilla, por una / traza próxima al paralelo que pasa por el "Pan de Azúcar".

Existen otras de menor significación, y complementarias de las antecedentes que no se enumeran, porque se puede anticipar que la situación económica actual, / del país en general y de Córdoba en particular, y para los datos zonales teni- / dos en cuenta, tornan a estas inversiones en no rentables.

La misma conclusión negativa se puede plantear en cuanto a la necesaria coordi- / nación de acciones del sector privado, sobre todo apuntando a la desestaciona- / lización de las demandas turísticas.

La Secretaría de Turismo ha venido cumpliendo una tarea importante a partir / del apoyo a la creación de instalaciones y equipamientos en favor de comunas / provinciales con potencial turístico, aprovechando las ventajas que brindaba / la Ley 7232, pero desaparecidas esas ventajas no se han dado las condiciones / para reformular sus modalidades operativas, como sería del caso si se propusie- / ra coordinar las acciones del sector privado tendientes a una política de des- / estacionalización de las demandas de servicios turísticos.

Resumiendo las conclusiones puede afirmarse que: La oferta de atractivos debe / orientarse a demandas externas, pues la demanda interna está disminuyendo y la / oferta de servicios excede a sus requerimientos, pero para poder pensar en ac- / ciones de esa naturaleza deberían existir políticas globales a nivel de la ju- / risdicción nacional que aún no están diseñadas.

La infraestructura existente, salvo en la parte vial, es de relativamente fá- / cil adecuación a nuevas ofertas de servicios, si estas se materializaran.

Lo mismo que para infraestructura puede decirse para equipamiento y nuevos ser- / vicios.

En cuanto a la legislación, correspondería decir que la Ley 7232/85 fue útil / para el objetivo que fue diseñada, el de la promoción del turismo facilitando / las condiciones para las inversiones del sector privado. Hoy por razones de / tipo de cambio y de criterios de manejo del Sector Público con "presupuestos / de caja" resulta que la demanda turística ha caído, el sector privado no mani- / fiesta intenciones de incurrir en inversiones de riesgo y el sector público no / está en condiciones de asumir gastos que comprometan su equilibrio fiscal.

De lo anterior se desprende que salvo que se de un nuevo marco al turismo, a / través de una política diseñada a nivel nacional, no existen posibilidades del / desarrollo de nuevos emprendimientos con inversiones de riesgo importantes.

4. Demanda

Para el tipo de inversión turística previsible en la zona considerada los datos existentes en la Secretaría de Turismo son de un interés muy relativo, pues los mismos se refieren a la demanda efectiva de servicios de turismo para las instalaciones existentes en Punilla, Sierras Chicas, y el resto de los Departamentos en que se dan servicios de esa naturaleza, sin brindar certidumbres sobre las demandas posibles para servicios recreativos de fin de semana, con o sin pernoctaciones y tampoco para servicios al turismo internacional motivados en el "aladeltismo", "treacking" o cualquier otra forma de la actividad que pudiera generarse en el "Pan de Azúcar", u otra dentro del área de estudio.

Confirmando la relatividad de los datos disponibles cabe consignar que no siempre el crecimiento del ingreso, utilizando las estimaciones del C.F.I. para la Provincia de Córdoba se correspondió con incrementos de las demandas turísticas, según los datos de la Secretaría de Turismo, seguramente debido a políticas cambiarias que determinaban la preferencia de la demanda de recibir los servicios en el extranjero cuando las condiciones cambiarias hacían que fuese más barato salir a vacacionar fuera del país antes que en su interior.

Por resultar inadecuados los datos disponibles no es posible realizar una estimación de la demanda potencial para las inversiones de posible ejecución, que para los tres tipos de obras previstas deberían ser resueltas mediante los criterios que a continuación se detallan: Demanda de recreación en balnearios: censos estacionales (fines de semana) de motivo de viajes en vehículos privados en "cordón cerrado" a Córdoba, Capital para estimar el porcentaje de captación, en función de costos generalizados para el usuario, que tendrían nuevas instalaciones a crearse en el área de interés.

Turismo internacional: sólo estimable una vez que se fijen las políticas nacionales respecto a las condiciones en que se va a desenvolver la oferta.

Tránsito: Mediante la ejecución de un censo en pantalla de origen y destino, uno al norte de Córdoba Capital, y otro volumétrico, más amplio cubriendo toda / el área en cuestión, expandiendo la nuestra y estimando las demandas de tránsito sobre las nuevas trazas.

La magnitud de la tarea escapa a las posibilidades de un estudio como el presente, por lo que el análisis de la demanda se minimiza en el presente desarrollo.

4.1. Demanda actual

La Demanda actual es inexistente, no sólo porque las instalaciones no existen ni prestan servicios, si no porque en caso de estar materializadas captarían demandas derivadas de otras prestaciones que hoy está operando con capacidad ociosa dado el decrecimiento de la demanda generalizada de turismo.

mo; que según las estimaciones de los técnicos de la Secretaría de Turismo decaerá para el período 1991/92 el 10% respecto a la de la temporada / precedente.

4.2. Influencia de la Estacionalidad

Las mediciones de demanda turística que realiza la Secretaría de Turismo no apuntan a contar con datos continuos mediante los cuales se pueda determinar las variaciones estacionales mensuales.

El procedimiento de recolección es múltiple y no homogéneo, por experiencia acumulada en muchos años anteriores, desde la última semana de diciembre hasta la tercera de marzo, en las principales rutas de acceso: R.N.9; norte y sud, R.N.19, R.N.38, R.N.5 y R.P.36 se instalan puestos de relevamiento de motivos de viaje (modalidad de alojamiento, tiempo y lugar de estadía para turistas) que por medio de muestras releva la información referente a los vehículos particulares.

Los ómnibus del transporte público no son censados y se tiene una información complementaria de algunas empresas con valores referidos a volúmenes de boletos vendidos por lugar de destino desde Córdoba, Capital.

Para los períodos de Semana Santa, y vacaciones de invierno en julio se tiene información global de las empresas que organizan viajes de turismo, y que operan en el mercado local.

Toda la información heterogénea, con posterioridad es compatibilizada con la que proviene de las declaraciones de los establecimientos inscriptos / en la prestación de servicios turísticos.

Por lo no homogéneo de la información lo que se tiene es una apreciación de la estacionalidad para tres épocas del año de la demanda originada por Provincias (en base a una información no completa y no homogénea), de cualquier modo hay parámetros que mantienen su constancia, tales como que las mayores demandas provienen de Capital Federal y Gran Buenos Aires (más del 38% para los últimos tres años) siguiéndole los originados en la Capital / provincial y el litoral, es decir Santa Fe, Túnel Hernandarias y sus mayores distancias. El Valle de Punilla concentra casi un tercio de las demandas de turismo y dentro del Departamento la Ciudad de Carlos Paz es la de mayor atracción. La Hotelería capta la cuarta parte de las demandas efectivas con tendencias decrecientes, las Colonias de Vacaciones que tienen un comportamiento estacionario con un crecimiento muy lento en los últimos años y los Campamentos Turísticos que son los de mayor crecimiento, aunque

con escasas oportunidades en que la demanda supera a la oferta disponible (situación que se suele dar en la última quincena de enero en algunos establecimientos de Carlos Paz y Mina Clavero).

Para los datos globales puede establecerse que las apreciaciones indican que próximo al 45% de la demanda turística se materializa en el mes de enero, con otro tanto efectivizada decrecientemente en febrero y marzo, repartiéndose el resto (próximo al 5% en cada período) en la última semana de diciembre, Semana Santa y vacaciones escolares de invierno.

Para el tipo de inversiones de posible consideración en el presente trabajo los datos de estacionalidad reflejan gruesamente las intensidades temporales de demandas turísticas con pernoctaciones fuera del hogar, situación que posiblemente es diferenciada respecto a las demandas que pudieran darse para la zona aquí en consideración.

4.3. Tendencias cualitativas y cuantitativas

En el Cuadro N° 1 en que se consigna la "Composición de la Demanda Turística según modalidad de alojamiento" se tiene la tendencia de la composición que da una idea cualitativa de la demanda global, relevada por la Secretaría de Turismo.

Lamentablemente no existen relevamientos que permitan conocer las demandas recreacionales, realizadas en vehículos particulares, con motivos de viajes que no planteen pernoctaciones fuera del hogar. La única forma posible de llegar a contar con un dato de la naturaleza del requerido es lograrlo mediante la realización de censos vehiculares del tipo de los planteados en 4.2., que lamentablemente no son realizados por la Dirección Provincial de Vialidad, ni por la Secretaría de Turismo de la Provincia.

Otro dato importante puede ser el que se deriva del análisis de las demandas de viajes por el servicio de transportes públicos. Sin embargo, y a pesar de las intensas estacionalidades a las que se hizo referencia en el apartado 4.2. corresponde mencionar que dentro de la zona de máximo interés la Empresa La Quebrada tiene servicios diarios, que no se modifican a lo largo de todo el año, sin necesidad de la adición de refuerzos en la época de verano, según las declaraciones de los técnicos de la empresa. Otro tanto ocurre con los nueve servicios diarios de ómnibus locales, que unen el circuito Cabana, Cosquín, Pajas Blancas, ida y vuelta, servidos por la Empresa Ciudad de Córdoba.

CUADRO N° 1

PROVINCIA DE CORDOBA. COMPOSICION DE LA DEMANDA TURISTICA SEGUN MODALIDAD DE ALOJAMIENTO

TEMPORADA	HOTELES*	COLONIAS DE VACACIONES	CAMPAMENTOS TURISTICOS	VIVIENDAS	TOTAL
1968/69	58,4	4,0	1,8	35,8	100,0
1969/70	54,7	4,7	3,5	37,1	100,0
1970/71	46,8	7,5	7,0	38,7	100,0
1971/72	42,4	7,9	7,9	41,8	100,0
1972/73	38,6	8,2	8,6	44,6	100,0
1973/74	38,4	10,2	5,6	45,4	100,0
1974/75	38,5	12,8	6,1	42,6	100,0
1975/76	37,9	9,3	9,3	43,5	100,0
1976/77	28,8	9,9	11,2	50,1	100,0
1977/78	22,4	11,3	14,1	52,2	100,0
1978/79	30,1	11,8	15,7	42,4	100,0
1979/80	25,6	11,1	17,2	46,1	100,0
**1980/81	25,1	11,0	16,6	47,3	100,0
1981/82	24,9	11,6	16,4	47,1	100,0
1982/83	26,3	13,0	32,6	28,0	100,0

* Incluye también establecimientos de características similares a la de los hoteles (hosterías y moteles).
 ** Estimado.

FUENTE: Elaboración propia en base a datos de la Secretaría de Turismo, Diagnósticos de PLANDECOR.

Lo anterior denota tanto que la Secretaría de Transporte exige a las empresas prestaciones excedente respecto a las demandas en los recorridos promocionales, cuanto que en dichas zonas no se han generado demandas estacionales que tengan un comportamiento análogo al del resto de la Provincia en la actividad turística.

Para la promoción de demandas nuevas de turismo en la zona de interés será necesario que quienes realizan las ofertas logren la diferenciación del servicio mediante políticas tendientes a establecer cualidades particulares, determinadas por consideraciones subjetivas, antes que objetivas.

La diferenciación cualitativa es lograble a través de la implementación de una política de promoción continuada y sistemática, que no responde a las prácticas de nuestro sistema turístico habitual.

5. Diagnóstico

Con los elementos que se han sistematizado hasta ahora las conclusiones diagnósticas sirven, más que a la definición de un programa de obras a proponer, a la adopción de acciones a desarrollar en el mediano plazo, tendientes a generar la posibilidad de la activación turística en la zona de interés, una vez que en el orden nacional se hayan verificado políticas de redistribución del ingreso, que hagan posible un crecimiento de la demanda efectiva de la actividad turística.

La tendencia decreciente de las demandas turísticas, en cantidad y calidad de / servicios se nota en los valores anuales relevados por tipo de modalidad de alojamiento y se corrobora, paralelamente, con las estimaciones de las modificaciones en la distribución del ingreso que marcan el decaimiento en la percepción / de los estratos medios, que han sido los mayores demandantes de servicios turísticos en el país. La situación descrita, que cobra importancia creciente a partir de 1975 a 1976, se ve agravada por las reiteradas sobrevaluaciones del signo monetario nacional respecto a la divisa extranjera, que ha provocado que muchas demandas de turismo se canalicen hacia países vecinos, o aún hacia el extranjero, con grandes distancias de viaje.

Si bien el país tiene indudables ventajas comparativas para la promoción de condiciones naturales para algunos tipos de actividades turísticas y de recreación, como son el turismo de aventura, trekking, aladeltismo, balneoterapia y otras / formas de turismo de salud, que incluyen actividades desarrollables dentro de / la zona de interés de este estudio, no cabe duda que la política cambiaria adversa es un elemento de fuerte incidencia negativa para que las ventajas no pue

dan ser desarrolladas, y no se haya encontrado eco favorable para que se asuman como posibles a las inversiones de riesgo en el terreno señalado.

Para corroborar la situación descripta cabe decir que el tratamiento fiscal, en general, y aduanero o arancelario en particular, no tienen tratamiento preferencial hacia actividades que, como la turística, puedan convertirla en una usina generadora de divisas para el país.

A esto se suma el hecho de que la industria turística nacional no está integrada por un empresariado emprendedor, en el sentido shumpeteriano, dispuesto a correr riesgos en el desarrollo de políticas de largo aliento, sumado a que la actitud corporativa no tiene tradición en las propuestas de actividades que signifiquen emprendimientos comunes entre pares y con el acompañamiento del Estado en las / políticas de promoción del país, como centro de actividad turística.

Para el marco caracterizado brevemente; en los párrafos que anteceden, la política de estabilización que viene desarrollándose a nivel nacional en los últimos seis meses, aproximadamente, ha servido de freno a cualquier propuesta de / realización de inversiones de riesgo por parte de los actores privados, presuntamente interesados en el tema, las comunas han mostrado una preocupación mayor en lograr los equilibrios presupuestarios, y por dicho motivo asumen como prestables a los servicios básicos tradicionales sin concebir como posible la realización de obras destinadas a servicios turísticos por no asignársele a esta actividad ninguna posibilidad reactivadora en los momentos actuales.

Para las condiciones señaladas, las posibilidades de promover políticas anticíclicas coordinadas han sido nulas. Las autoridades municipales de Unquillo dudan respecto a la promoción a dar al próximo Corso de Carnaval, estando signada su suerte a la recaudación municipal al principio del año y a las inquietudes que demuestre el sector comercial sobre el tema. En Cosquín las intenciones manifestadas por las autoridades municipales son las de colaborar con el Festival de / Folklore, ante la perspectiva de que por la difusión por medio de empresas televisivas de fuerte repercusión en el hemisferio norte, sirvan para catapultar al Festival a la consideración internacional. Las autoridades municipales de Villa Allende han manifestado su falta de posibilidades para incidir sobre la programación de los eventos golfísticos que organiza el Golf Club, que los lleva a cabo con un espíritu estrictamente deportivo, sin motivaciones para servir de agente a otras actividades que le son ajenas a su razón de ser como institución.

5.1. Compatibilización entre la oferta y la demanda

Lo reseñado en el punto anterior, apunta a caracterizar muy gruesamente las condiciones presentes en que se desarrolla la actividad turística en la zo-

na, que indican simultáneamente la imposibilidad de definir políticas para compatibilizar una oferta excedente ante una demanda en franco tren de retroceso. El Estado siempre ha sido el que con sus actividades y medidas (de fomento) facilitó las distintas acciones del sector privado, hoy, al dejar de llevarlas a cabo por estar sus objetivos priorizados por otros / motivos ha generado una ausencia de tutelaje para las actividades privadas, que por el momento se muestran sin capacidad de respuesta.

5.2. Zonificación resultante

Como se anticipara en el informe precedente las zonas resultantes están cada una nuclearizadas alrededor de los centros urbanos de mayor peso demográfico, que denotan la forma en que la comunidad fue ocupando el espacio por tipo de actividad, donde la turística ha sido y es muy importante, sin llegar a ser determinante.

El cordón montañoso de las Sas. Chicas divide la zona en dos mitades separadas de sur a norte. Al oeste en el Valle de Punilla, Cosquín es el centro de atracción principal, funcionando como un centro satélite del mismo la / población de Santa María.

Al este la pluralidad de centros se reduce a tres, Río Ceballos, que polariza a Salsipuedes al norte, Unquillo que es el atractor de localidades como: Quebrada Honda y Cabana y parajes como el de Los Quebrachitos, con posibilidades turísticas desarrollables pero sin peso demográfico y con actividades condicionadas por las decisiones del sector público. Villa Allende es el otro centro de actividad turística potencial, que atrae a su alrededor las actividades que se dan en Mendiolaza, centro sin perfil propio de actividades, reducidas a las residenciales de sus habitantes y la de la mutual de profesionales de Ciencias Económicas, que tiene sus instalaciones en dicha localidad y que cobran alguna relevancia en enero y parte de febrero / de cada año, pero sin afectar a las tendencias locales.

En la divisoria de las dos grandes zonas resultantes se ubica el "Pan de / Azúcar", que por tener una vinculación funcional con Cosquín, mediante el sistema de la "aerosilla", debe considerárselo polarizado en Cosquín, si / bien hay obras como las de un complejo turístico (para el desarrollo del / "aladeltismo") y las de pavimentación del Camino "6 de setiembre" que podrían darle jerarquía autónoma respecto a otros polos de actividades.

Centros Turísticos

De todos los centros considerados dentro de la zona de influencia del área

en estudio el más importante es el de Cosquín, ubicado a 54 Km. al norte de Córdoba, Capital, a 720 m. sobre el nivel del mar, es la segunda ciudad más importante del Departamento Punilla después de Carlos Paz, con una población estable de más de 15.000 habitantes, con diversas actividades, además de las turísticas, que se llevan a cabo en los más de 650 establecimientos puntualizados en el primer informe.

En segunda jerarquía, dentro de los centros de atracción turística debe mencionarse a Río Ceballos, en el Departamento Colón, a 36 Km. al norte de Córdoba por la ruta R.P.E-53, a 600 m. sobre el nivel del mar, es la ciudad tercera en importancia del Departamento Colón, con más de 10.000 habitantes estables. La ciudad de mayor peso demográfico es Jesús María, con más de 19.000 habitantes, pero en zona llana, lejos del "pie de monte", por lo que su actividad turística no es preponderante a pesar de la significación del Festival de la Doma y el Folklore. La segunda ciudad es Villa Allende, con más de 12.000 habitantes, pero de fuerte complementaridad con Córdoba, Capital, razones por las que debe considerarse que al este del cordón montañoso de las Sierras Chicas la ciudad de mayor interés dentro del área de análisis es Río Ceballos.

Luego de Río Ceballos, el otro centro de interés es Unquillo, de un pasado turístico de mucha significación, ubicado sobre la R.P.E-57 a 25 Km. de Córdoba, Capital, y a 576 m. sobre el nivel del mar, con un clima seco debido a la existencia de afloramientos calcáreos, que generó la llegada del ferrocarril ya en 1913, y que lo convirtió en centro de recuperación de enfermos del pulmón desde antes del presente siglo. Debido al trazado de la red Vial Unquillo es el centro polarizador de zonas como Quebrada Honda, Cabana, Los Quebrachitos, y tiene una conectividad funcional interna con Pajas Blancas, sobre el camino pavimentado R.P.E-53 que une a Córdoba con Río Ceballos, donde se localiza el Frigorífico Mediterráneo operado por gran cantidad de personas residentes en Unquillo y algunas en Cabana. (*)

Villa Allende es el centro que sucede a Unquillo en importancia zonal para las actividades que interesan, aún cuando desde el punto de vista demográfico supere a Unquillo y a Río Ceballos, como ya se manifestó en párrafos precedentes, pero ocurre que a pesar de sus más de 12.000 habitantes, su proximidad a Córdoba lo convierte en un centro satélite de la Ciudad Capital, donde sus residentes desenvuelven la mayor parte de sus actividades laborales.

(*) Por problemas económicos el Frigorífico Mediterráneo permanece cerrado desde el 15/IX/91, siendo posible su reapertura parcial. El cierre obedeció a la falta de renovación de contratos de compras externas debido a la no rentabilidad de los precios para la convertibilidad imperante de nuestra moneda.-

Equipamiento específico

En el primer informe se estableció la disponibilidad de lo que por población se caracterizó como "Equipamiento y Servicios no básicos" que incluyen al equipamiento turístico específico; si a esos equipamientos se le adicionan, clasificados, los tipos de establecimientos inscriptos en la Dirección General de Rentas de la Provincia, se pasa a disponer de una información que permite conocer las potencialidades turísticas de cada uno de los centros o localidades en consideración.

A efectos de mejor caracterizar las condiciones en que cada centro desenvuelve su actividad turística, se puntualiza en adelante los aspectos destacables para la actividad desarrollada.

Cosquín: cuenta con las siguientes atracciones más importantes:

- . Balneario "Villa Pan de Azúcar" con instalaciones sanitarias, dispensa para proveeduría, asadores y un endicamiento de las aguas que brindan 300 m. de longitud a lo largo del río, aptos para las actividades acuáticas, con instalaciones para satisfacer las demandas simultáneas de 800 demandantes, que suelen ser desbordadas durante el primer mes del año.
- . Balneario de "La Costanera", aguas abajo inmediatamente después del puente carretero de la R.N.38, con endicamiento de 800 m. longitudinales, capacidad para 1500 demandantes, ubicado frente al Hotel del mismo nombre, propiedad de los servicios sociales para la Fuerza Aérea Argentina.
- . Balneario "La Toma" quizás el más tradicional de la población, con confitería, restaurante, vestuarios.
- . Balneario "Piedras Azules", así denominado por el color de piedras de su lecho, está siendo equipado con cambiadores, sanitarios y proveeduría, además de asadores para atender a 400 demandantes simultáneos.
- . Balneario Buenos Aires, localizado en la parte más central del recorrido / del río al pasar por el casco urbano, a la altura de las calles "Pan de Azúcar" y "Buenos Aires", de dimensiones pequeñas, poca profundidad, con servicios provistos por la estructura urbana contigua, e ideal para el esparcimiento familiar, con niños de poca edad.
- . Complejo "Azud Nivelador", a la altura de las calles San Martín y Pan de Azúcar, que incluye dos balnearios de espejos de agua de 6.000 m². cada uno, los que permiten las actividades náuticas de pequeña escala, contando con / confitería, sanitarios, y servicios de guardavidas.



- Balneario Onofre Marimón, de una longitud de 300 m. entre las calles Obispo Bustos y Onofre Marimón, cuenta con abundante arbolado, asadores, vestuario, confitería, pileta con trampolín, servicio de guardavidas, y un mirador donde obra el monumento al automovilista que el nombre del Balneario recuerda. Las instalaciones permiten la atención simultánea de entre 1000 y 1500 demandantes.
- Balneario Santa Teresita, de carácter más agreste en la salida del pueblo, aguas arriba, con una extensión de costa de 500 m. utilizables para actividades acuáticas favorecidas por un pequeño embalse, cuenta con asadores y arboledas que permiten albergar unos 500 usuarios.

Además de los balnearios, que es donde se desarrollan las actividades de recreación en contacto con la naturaleza de orden predominante, Cosquín cuenta con paseos como la "Quebrada de los Leones", "El Mirador", con atractivos naturales objetivos, además de otros desarrollables como son los derivados de leyendas aborígenes ("La fuente de la felicidad") que en la actualidad no / tienen una explotación sistematizada.

En el informe antecedente se mencionaban además de los balnearios la existencia de clubes (Complejo Polideportivo Municipal. Atlético Independiente. Tiro Federal.- San Martín.- Cazadores y Pescadores.- De Ajedrez) con instalaciones diversas (canchas de Football, Basketball, Pelota a Paleta, etc. Salones de Fiestas. Instalaciones sanitarias, servicios de restaurantes, etc, etc.) que no son explotados en forma orgánica mediante una propuesta coordinada para la cobertura de las ofertas de servicios turísticos.

En cuanto a la hotelería los datos que merecen ser consignados son los siguientes: Cosquín cuenta con 25 hoteles, con capacidad para 685 plazas, discriminados en un establecimiento de tres estrellas, ocho de una estrella, y tres hosterías y trece hospedajes no categorizados, además de una capacidad adicional apta para dar acogida a 15.000 personas en otras instalaciones no hoteleras, / como Campings (2860 plazas), Colonias (698 plazas) y viviendas particulares / (11.364 plazas).

Sobre la zona al este de la cadena montañosa de las Sierras Chicas la localidad de Río Ceballos cuenta como atracción principal el lago artificial producto del endicamiento de las aguas realizado sobre el arroyo del mismo nombre con destino principal para la provisión de agua potable a Río Ceballos y las poblaciones próximas hacia el sur.

El balneario municipal, ubicado adyacentemente a la ruta principal sobre la / zona de alta densidad edilicia urbana es el centro de mayor concurrencia; cuenta con dos piletas producto del embalse de las aguas y un continuo de más de

500 m. con instalaciones de vestuarios, parrillas, despensas de aprovisionamiento, localización de asadores, etc. que permiten la atención de la demanda simultánea de más de 1000 personas.

La Quebrada, es un paraje anexo a Río Ceballos, que siempre ha sido demandado con carácter complementario a la oferta turística de ese núcleo urbano, / cuenta con uno de los campings de mayor afluencia, e instalaciones sanitarias completas, con agua caliente, proveeduría, pileta, quinchos y asadores, que con las comodidades extendidas al costado de la Avda. San Martín y sobre el / río permite atender entre 1000 y 2000 veraneantes.

Aguas arriba del dique, hacia Colanchara y a no más de 5 Km. se encuentra la Cascada Los Hornillos que se constituye en otro centro de atracción; del mismo modo que resulta la cascada de "La Estancia", a la que sólo se llega con / vehículo automotor, por el camino secundario que une Río Ceballos con La Falda, contando con un camping apto para 50 carpas y posibilidades de la práctica de la pesca en tramos aguas arriba.

Merece un párrafo especial el centro municipal destinado a la venta de artesanías, frente al Balneario Municipal; porque a pesar de ser un simple centro de actividades comerciales, por la índole de las mismas se constituye en un / auténtico centro de atracción turística.

De igual modo que en todas las otras localidades que en Córdoba se dedican / al turismo, en Río Ceballos existen equipamientos de clubes que no tienen programaciones coordinadas para el objetivo común de hacer de la "industria sin chimeneas" una fuente de ingresos y actividades continuadas. Los establecimientos de mayor interés al respecto son: Club Náutico de Caza y Pesca, Club Social y Deportivo La Quebrada, Club Atlético Villa del Cedro, Club Social y / Deportivo Barrio Loza, Rotary Club de Río Ceballos y Club Argentino de Servicios, los que cuentan con instalaciones aptas para la práctica de deportes / al aire libre y bajo techo, además de instalaciones sanitarias, de restaurantes, etc. que podrían ser aprovechadas de una manera más adecuada si entre / sus propósitos se agregaran los de promover la actividad de los servicios turísticos locales o regionales.

En cuanto a las disponibilidades de hotelería puede decirse que en Río Ceballos se localizan 24 establecimientos, con capacidad para 652 plazas, discriminados en tres de tres estrellas y siete de una, además de cuatro hosterías, un motel y nueve hospedajes no categorizados. En Campings, Colonias y Viviendas las plazas adicionales son más de once mil (720; 959 y 9.822 respectivamente por tipo de establecimiento). Todo lo que configura un cuadro /

de situación de una localidad con oferta de servicios turísticos excedidos / respecto a las demandas actuales.

El otro centro, próximo a Río Ceballos y de gran interés para el estudio presente es Unquillo, que cuenta con varios balnearios, siendo el principal el / del Club Polideportivo Municipal, en un predio de condiciones inmejorables / por la disponibilidad de terreno utilizable, los campos deportivos instalados / la visual panorámica y su cercanía al casco central de la Ciudad, cuenta con una pileta olímpica, instalaciones sanitarias y servicio de confitería comple / tos.

Los Cigarrales es el balneario más tradicional, con sus instalaciones sobre / la Avda. Costanera permite el abastecimiento simultáneo de entre 1500 y 2000 / demandantes para los servicios de despensa de abastecimientos, sanitarios y / confitería.

La Toma, con embalse del agua permite la práctica de la natación y por su proxi / midad a la zona central urbana puede considerarse servido por toda la infraes / tructura de servicios de la ciudad.

Lo mismo que para La Toma puede decirse para el Balneario Municipal (ubicado / a la altura de la Avda. San Martín al 1900), que es otro centro de atracción / para la recreación en el agua.

Anexado al complejo recreacional veraniego que ofrece Unquillo debe incluirse / al Balneario de Quebrada Honda (a 1500 m. de la ruta y a 3 Km. del centro) que / cuenta con instalaciones complementarias subutilizadas, pero que en caso de / revitalizarse como centro de demanda turística permitiría la atención simul / tánea de entre 500 y 600 demandantes para todo tipo de servicio deseable habi / tual.

Desde el punto de vista de la hotelería disponible Unquillo es un caso palpa / ble adicional del decaimiento turístico zonal, ya que en la actualidad la Se / cretaría de Turismo, señalan que se está dando una reconversión de activida / des, donde las altas frecuencias del servicio de ómnibus a Córdoba, entre 5 y / 15 minutos en horarios comerciales, han hecho de Unquillo un "barrio" residen / cial de la Ciudad, Capital, produciéndose un proceso de expulsión de las an / tes tradicionales actividades turísticas.

La caracterización que pudiera hacerse de Villa Allende, es una reiteración / agravada de lo que ocurre en Unquillo, la hotelería ha desaparecido como ac / tividad turística (sólo cuenta con un establecimiento no categorizado con 26 / plazas) con pequeños Campings, nueve con capacidad para 200 plazas, Colonias, / también sin relevancia, trece con capacidad para 102 plazas y viviendas con / capacidad de alojamiento para 3.300 personas.

Aparte del Balneario Municipal localizado sobre la zona urbana central, otros / dos lugares de atracción singular son el lugar para acampar llamado Valle Alegre, sobre el Camino 6 de setiembre, a 8 Km. de la localidad y el Jardín Botánico "El Silencio" a 16 Km. sobre el mismo camino y parajes como: La Reducción, Puesto de Farías, y San Fernando, que en la zona del camino son adecuados y se usan para paseos a caballo, muy demandados para la prácticamente nula promoción de dicha actividad.

Situación Vial

La zona bajo análisis tiene una buena oferta de servicio vial para las conexiones con Córdoba, Capital y desde allí con otras localidades a mayores distancias pero no en cuanto a las conexiones entre las distintas localidades que demandan el cruce de las Sierras Chicas.

La Conexión Córdoba-Cosquín, puede hacerse por Carlos Paz, utilizando la Autopista Allende Posse (R.N.20), o bien por La Calera (R.P.E-55) pasando por el / paredón del Dique San Roque y confluyendo en Bialet Massé en el punto de unión con el otro trazado pavimentado mencionado al comienzo.

El nivel de servicio es adecuado, prácticamente sin situaciones de congestión con caracterización predominante de niveles A o B para el tramo de Autopista y B o C para cualquiera de los otros tramos en consideración, según los técnicos de la Dirección Provincial de Vialidad y niveles definidos por el Highway Research Board. Los tiempos de viaje entre Córdoba y Cosquín para el transporte público es de una hora, treinta minutos de tiempo comercial (50 minutos sin paradas) y de aproximadamente 50 minutos en auto a flujo libre y nivel de servicio entre B y C.

La conexión vial más demandada que sale de Córdoba y une a esta capital con Villa Allende, Unquillo y Río Ceballos es la R.P.E-57 de buen nivel de servicio, con sobrecarga vehicular sólo en el tramo semaforizado de la Avda. Rafael Nuñez y niveles de servicio permanentemente entre B y C entre "Pirola" (fin de / la Avda. Rafael Nuñez) y Río Ceballos, lo que permite un horario comercial del servicio interurbano de ómnibus de una hora y quince minutos entre puntos extre mos.

El camino provincial que pasa por el Aeropuerto Internacional Córdoba, y que une la Capital con Río Ceballos es más recto, menos demandado y brinda un nivel de servicio B con carácter predominante, siendo veinticinco minutos el tiempo de viaje entre Córdoba y Río Ceballos para automóvil circulando a flujo libre.

Lo señalado indica que las conexiones pavimentadas, que unen las distintas poblaciones con Córdoba, en sentido predominante norte-sur, son adecuadas a las demandas de servicios habituales y normales. Lo mismo puede decirse para la conexión Córdoba-Jesús María, que se materializa en la R.N.9, siendo esta el límite este de la infraestructura vial aquí en consideración.

En sentido este-oeste hay una conexión vial que une Pajas Blancas, a la altura del Aeropuerto, con Unquillo, Cabana, Pan de Azúcar, y Cosquín, con una traza alternativa, el Camino 6 de setiembre que parte de Villa Allende hacia el noroeste hasta Pan de Azúcar y sus mayores distancias, ambos de tierra, mejorados. Hacia el este, desde Pajas Blancas se da la posibilidad de una conexión hasta Juárez Celman, sobre la R.N.9, facilitada tanto por la existencia de un estudio con el pertinente proyecto formulado por el Dpto. técnico responsable de esas tareas en la Dirección Provincial de Vialidad, y por cuanto en las proximidades del Aeropuerto Internacional se encuentra un yacimiento abandonado de granza, perfectamente adecuada para su uso en la obra vial de mejoramiento o de pavimentación.

Acciones y obras en curso

La actividad turística no tiene obras en curso, y puede afirmarse que es una actividad en retroceso, en los momentos actuales. En Cosquín siguen las actividades normales para el desarrollo del próximo trigésimo segundo Festival de Folklore, con expectativas de lograr promociones (y presentaciones de conjuntos) de países de otros continentes. En un nivel de expectativas muy inferior Villa Allende, a través de su Golf Club prevé la continuidad del "abierto" de la institución, que se realiza todos los años y en Unquillo, según como se presente la temporada la reanudación de los Corsos de Carnaval. En Río Ceballos, existen eventos vinculados con espectáculos artísticos veraniegos y deportivos de karting y moto-cross, cuya concreción dependerá de las decisiones que adopten los promotores privados de dicho tipo de actividades.

5.3. Situación económico-financiera

A lo largo de distintos puntos del presente informe se desarrollaron conceptos sobre la situación económico-financiera, que ha experimentado en el año en curso una variación fundamental, en lo económico por la inexistencia de las precedentes condiciones de exenciones impositivas para inversiones promovidas por la Ley 7232 y en lo financiero por los cambios operados en el sistema integral, en que la banca pública prácticamente ha dejado de financiar operaciones de índole promoocional, y las instituciones privadas atienden a la que resulta su cartera tradicional y confiable debido a las restricciones sobre diferencias entre tasas activas y pasivas a que se ven sometidas.

5.3.1. Ciclo económico de los negocios

Como se expuso precedentemente la demanda turística no está asociada, directamente, por la elasticidad a las modificaciones del ingreso, si a eso se suma las políticas cambiarias en curso, los precios internos y externos de los servicios turísticos, y la tendencia de largo plazo, desde hace más de quince años, en la actividad turística, se debe concluir en la imposibilidad de realizar un análisis sobre el "ciclo" de los negocios que permita establecer inferencias genéricas sobre la actividad con las cuales se puedan establecer análisis fundados de inversiones.

5.3.2. Necesidades y fuentes financieras del giro

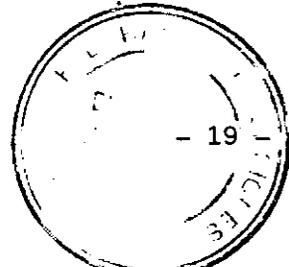
Para el tipo de inversiones posibles, en el área en consideración, se torna conveniente llevar a cabo una estimación de precios o costos de cada tipo de obra y un análisis de los requerimientos para que las erogaciones pasen a ser factibles, por incidencia de los factores locales, y sin considerar los condicionamientos de las políticas económicas nacionales, que al respecto pueden llegar a ser de mayor peso en la toma de decisiones, que los factores locales.

Las obras de mayor interés de posible consideración son:

Balnearización puntual de tramos del Arroyo de Cabana.- Construcción de un complejo residencial para la práctica del aladeltismo en Pan de Azúcar.- Mejoramiento progresivo y posterior pavimentación de la conexión vial: Juárez Celamán-Unquillo-Cosquín.

El primero de los emprendimientos debería ser realizado por la Municipalidad de Unquillo, que es quien tiene el poder jurisdiccional delegado (para otros fines) por la Dirección Provincial de Hidráulica sobre la "zona de río", y que por este hecho no podría emprenderse como concesión de obra pública, por impedirlo la ley que rige el manejo del agua superficial en Córdoba.

El segundo es un tipo de obra que demandaría la conjunción de acciones de actores diversos confluyentes a un mismo fin, como es la operación de un Hotel, o complejo recreacional en el Pan de Azúcar, con actividad prioritaria en el aladeltismo y secundarias como: trecking, turismo de aventuras y otros, orientados preferentemente a demandantes extranjeros. Quienes deberían coordinar sus acciones son: la Secretaría de Turismo de la Nación, promocionando el tipo de turismo que podría demandar estas instalaciones. El Ministerio de Economía de la Nación, que es quien fija las políticas cambiarias, fiscales y presupuestarias,



en general, que son las que deciden sobre potenciales demandantes y oferentes de los servicios en consideración.

La Legislatura provincial, que es quien puede fijar condiciones ventajosas para que las inversiones que se plantean pasen a ser ventajosas para el sector privado.

La Dirección Provincial de Vialidad, que debería encarar la construcción del nuevo camino por el Pan de Azúcar, que supla al actual 6 de setiembre, ya que no es posible pensar una obra hotelera como la que se considera sin la adecuación de la infraestructura vial complementaria.

En el último párrafo se incluyó la tercer obra, que aún cuando es de carácter complementario para un establecimiento hotelero como el que se plantea, sería por sí solo una obra que cambiaría las condiciones de la práctica turística en la zona en consideración.

Comenzando el análisis de la factibilidad de encarar las obras en consideración, corresponde plantear que una obra vial como la que aquí debe considerarse, tiene costos alternativos de entre mil quinientos millones de australes el Km. para una obra de mejoramiento, que incluye "obra básica", "obras de arte", terraplenamiento y zona de rodamiento en un cajón de áridos de granulometría compensada de 10 cm. de profundidad y 7,15 m. de ancho de calzada, a tres mil quinientos millones de australes por Km. para un camino pavimentado de categoría de diseño convencional en cuanto a diseño geométrico y estructural.

La nueva situación de coparticipación vial, originada desde fines del año pasado con la constitución del "fondo de obras públicas" dejó a los entes viales provinciales sin sus fondos habituales.

En Córdoba las previsiones indican que el 1,5% del impuesto a los "beneficios brutos" constituirá el "fondo vial provincial" que dejará a la Dirección Provincial de Vialidad sin ninguna posibilidad de iniciar obras nuevas, en la medida que los fondos esperables estimados alcanzarían a solventar la mitad de los gastos habituales en obras de conservación y administración institucional.

La contundencia de las cifras indican la imposibilidad de entrar a establecer una evaluación económica y de las fuentes de financiamiento para obras como la que aquí se considera. Aún sin contar con censos de tránsito para estimar el posible tránsito propio de una obra como la considerada y solo teniendo en cuenta el hecho de que la "Comisión de Peaje" de la D.P.V. estima que la aplicación del sistema (en los

tramos de mayor tránsito actual) por empresas adjudicatarias de la percepción de los peajes y el mantenimiento de los caminos demandará el pago de subsidios a los prestadores del servicio. Si las obras existentes de mayor tránsito actual deben ser subsidiadas para que se lleve a cabo la conservación, es imposible pensar en obras nuevas rentables. Por lo expuesto la consideración de la ejecución de la obra en cuestión deberá ser postergada hasta que los volúmenes de tránsito vuelvan a crecer hasta crear la posibilidad de que la obra tenga rentabilidad económica positiva.

La obra en el Pan de Azúcar (de costo de obra del orden de los cuatro millones de australes el m². y un mínimo de 5.000 m²., según asesoramiento de profesionales del Consejo Profesional de Arquitectos) no se considera debido a la imposibilidad de que se materialice la obra vial, según se desprende del análisis precedente, y por las múltiples condiciones adicionales que deben facilitar otras instituciones (ministerios nacionales, legislatura provincial, etc.) cuyas decisiones dependen de objetivos superiores a los aquí considerados.

De la misma forma, las obras de balnearización (con costo de tres millones de australes por m². y unidades mínimas con sanitarios, vestuarios, duchas, proveeduría, asadores, etc. del orden de los 150 m²., según estimaciones de los técnicos de la Municipalidad de Río Ceballos) que no son afrontables por la Municipalidad de Unquillo, dado el orden de prioridad establecido para la prestación de servicios en el año próximo. La conjunción inicialmente prevista de provisión de árido por la "Minera Unquillo S.R.L." y el procesamiento en la planta de hormigón de la Municipalidad no tiene vigencia por el quebrantamiento de la empresa y la suspensión de actividades de la planta, decidido por la Municipalidad con el propósito de minimizar las erogaciones y las tasas a cobrar a los contribuyentes.

5.3.3. Capacidad de reinversión

El punto planteado para ser desarrollado respondía a una situación, cuando se formuló la metodología propuesta que nada tiene que ver con la situación actual, por lo que su desarrollo no es procedente.

6. Conclusiones y recomendaciones

A lo largo del informe se han ido delineando las causas que invalidan la posibilidad de encarar las inversiones, que originalmente se habían concebido como de posible implementación en el área de interés, para una nueva situación del desenvolvimiento de la actividad económica del país.

La construcción de un camino que cruce las Sierras Chicas por un paralelo entre Villa Allende al Sur y Salsipuedes al Norte, es una inversión de efectos múltiples por las habituales externalidades de las obras viales, posible de ser encarada en etapas, por progresión en tramos y por características de los distintos tipos de obras, que van perfeccionando a la precedente. La imposibilidad actual de parte de la Dirección Provincial de Vialidad para la ejecución de la obra no invalida su importancia potencial, por lo que los interesados en su concreción futura deben estar atentos a cuando se den nuevas situaciones que hagan viable el emprendimiento

Para que los tipos de obra que aquí se han tenido en cuenta sean de ejecución posible, en el país deberán darse nuevas políticas que alienten al desarrollo de la actividad turística, para demandantes locales y/o extranjeros. Para que la demanda local se manifieste es necesario que: a) se produzca una redistribución progresiva del ingreso, y b) que la política de cambio aliente a la demanda de turismo interno. Para que la demanda extranjera tenga efectividad será necesario que: a) se den planes y programas de promoción de la actividad turística dentro del país y b) se den condiciones de cambio ventajosas para los visitantes extranjeros.

Analizando la situación desde el punto de vista de los oferentes, será necesario que el sector privado goce de crédito en condiciones similares a los del orden internacional, lo que dista de ser la situación imperante en la actualidad en el sistema financiero nacional. Además si el sector turístico es de interés como generador de divisas, es concebible que las legislaciones de promoción vuelvan a tener vigencia en función de ello el sector privado opte por realizar inversiones que aparezcan ventajas fiscales para quienes las lleven a cabo.

En función del análisis precedente, la principal conclusión es que las acciones orientadas a la inversión turística en el corredor: Unquillo-Cabana-Pan de Azúcar-Cosquín, deben ser postergadas hasta que el sector vuelva a tener una dinámica de crecimiento continuo y sostenido, en función de normas regulatorias de previsible estabilidad y las recomendaciones pasan por dejar que el sector privado se maneje por las reglas del mercado y alertar a los responsables de la provisión de los servicios viales de que se hagan evaluaciones continuas de factibilidad económica de caminos como el que aquí se tuvo en cuenta, a partir de la reversión de la tendencia actual de decrecimiento del tránsito.

De igual forma, es recomendable que cuando la actividad turística recobre la significación perdida, la Municipalidad de Unquillo considere la posibilidad de incorporar las obras para servicios turísticos, a ser financiados alternativamente por: a) tasas retributivas, b) impuestos, c) contribución por mejoras.

Los puntos que daban continuidad en la metodología propuesta en la Etapa III, a las Conclusiones y recomendaciones: * Selección de acciones e inversiones prioritarias.- * Programas y proyectos específicos.- * Disposiciones legales e institucionales.- y * Programa de puesta en marcha, no se desarrollan en la medida que las condiciones cambiantes de la economía nacional han llevado a que las obras aquí consideradas inicialmente no tengan posibilidad de ser encaradas en los momentos actuales, ni por el sector privado, ni por el público dentro de sus ámbitos de competencia.-